

COMUNE DI BOTTANUCO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano – NA**

**Progettista Incaricato
Architetto Alessandro Rota Martir**

R2studio
Architetto Alessandro Rota Martir

Via Don Carlo Botta n.9
24122 Bergamo

Tel. /fax 035 270074
e-mail r2studio@virgilio.it

COMUNE DI BOTTANUCO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

I° TOMO _ Documento di Piano
NORME PER L'ATTUAZIONE

<u>INDICE</u>			pagina
art. 1	Finalità delle norme		5
<u>TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI</u>			
<u>capo 1 PRINCIPI E NORME GENERALI</u>			
art. 2	Principi		5
art. 3	Ambito di applicazione		5
art. 4	Elaborati del Piano di Governo del territorio e prevalenza		5
art. 5	Sistema informativo territoriale S.I.T.		5
art. 6	Elaborati del Documento di Piano		6
art. 7	Deroghe		6
<u>capo 2 IL RAPPORTO AMBIENTALE</u>			
art. 8	Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani		7
art. 9	Indicatori per il monitoraggio del PGT		7
art. 10	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio		7
art. 11	Risparmio energetico		7
<u>TITOLO 2 STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</u>			
<u>capo 1 DOCUMENTO DI PIANO</u>			
art. 12	Obiettivi quantitativi di sviluppo (quantitativo) complessivo del PGT		8
<u>capo 2 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE</u>			
art. 13	Direttive per il Piano dei Servizi		9
art. 14	Direttive per il Piano delle Regole		9
<u>TITOLO 3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA</u>			
<u>Capo 1 DISCIPLINA GENERALE</u>			
art. 15	Individuazione degli ambiti di trasformazione		10
art. 16	Perequazione e compensazione urbanistica		10
art. 17	Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori		10
art. 18	Criteri per la pianificazione attuativa		10
art. 19	Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per le aree di trasformazione		11
art. 20	Disposizioni per l'attuazione parziale delle previsioni per le aree di trasformazione		11
art. 21	Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per le aree destinate a servizi all'interno delle aree di trasformazione		12
art. 22	Progetto di suolo – Schede AT, ATps		12
art. 23	Elementi prescrittivi e indicativi delle schede grafiche		13
art. 24	Parametri urbanistici		14
art. 24 bis	Specifiche Commerciali		14
<u>capo 2 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</u>			
art. 25	Campo di applicazione e classificazione		16

Piano di Governo del Territorio di Bottanuco

Ambito produttivo di riqualificazione

art.	26	Riqualificazione Asta nord Rivasca	17
------	----	------------------------------------	----

Ambito residenziale di riqualificazione

art.	27	Riqualificazione dei margini urbani	19
------	----	-------------------------------------	----

Ambito ambientale di conservazione e riqualificazione

art.	28	Ambito di compensazione	20
art.	29	Ambito di compensazione (area Cave)	21
art.	30	Ambito area Corridoio ecologico e Rio Vallone	22
art.	31	Ambito dell'Adda	23
art.	31	Ambito area Parco Moretti	23

capo 3 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

art.	32	<u>Aree di trasformazione (AT)</u>	24
------	----	------------------------------------	----

art.	33	AT1	area "ex cotonificio"	24
art.	34	AT2	area nuovo polo commerciale "Il Gigante"	26
art.	35	AT3	area nuovo polo artigianale nord	28
art.	36	AT4	area via Silvio Pellico	30
art.	37	AT5	area via Manzoni	31

art. 38 Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche (ATps)

art.	39	ATps1	area "ex Gigante"	32
art.	40	ATps2	area via Europa – via Ginevra "ex PL 5"	33
art.	41	ATps3	area via Vienna "ex PA 8 Ter"	34
art.	42	ATps4	area "ex PL 9"	35
art.	43	ATps5	area via Cavour	36
art.	44	ATps6	area via JF Kennedy "ex PI res 2"	37
art.	45	ATps7	area via Locatelli	38
art.	46	ATps8	area via Papa Giovanni XXIII	39
art.	47	ATps9	area via Leopardi	40
art.	48	ATps10	area loc. Cerro "ex PL res 5"	41
art.	49	ATps11	area via Europa Nord "ex PA 8 Quater"	42
art.	50	ATps12	area via Tasso	43
art.	51	ATps13	area via Adda	44
art.	52	ATps14	area via Ginevra sud (ex PL 6)	45
art.	53	ATps15	area via Castelrotto	46

art. 54 Aree di atterraggio prioritarie (AP)

art.	55	AP1	area polo artigianale nord	47
------	----	-----	----------------------------	----

- art.1 **Finalità delle norme**
Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nel database topografico del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde.
Il database topografico della carta tecnica comunale non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.

TITOLO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

capo 1 PRINCIPI E NORME GENERALI

- art.2 **Principi**
Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Bottanuco nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.
In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Bottanuco ha come principi fondamentali:
- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale
 - b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
 - c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
 - d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo
- art.3 **Ambito di applicazione**
Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio, dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.
Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.
Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, ovvero la formazione del silenzio-assenso previsto dalla D.I.A. o altri strumenti, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.
- art.4 **Elaborati del Piano di Governo del territorio.**
Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).
Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.
- art.5 **Sistema informativo territoriale S.I.T.**
Il Piano di Governo del Territorio è stato costruito attraverso modalità informatiche che consentiranno all'A.C. di attivare un Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.
Il SIT comunale allorquando verrà istituito, sarà pubblico e fornirà servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni saranno liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

Il SIT comunale potrà favorire il puntuale monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

art.6

Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è redatto con i contenuti e gli elaborati previsti dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Elaborati prescrittivi

La predisposizione degli elaborati in forma digitale moltiplica le potenzialità di rappresentazione alle diverse scale e di interconnessione degli elaborati a base topografica con la documentazione normativa attuativa collegata. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22. In ogni caso per una immediata verifica vengono resi in formato cartaceo i seguenti elaborati:

- Norme Attuazione

DdP 1.1 QUADRO RICOGNITIVO – Analisi Demografica e Patrimonio abitativo

DdP 1.2 QUADRO RICOGNITIVO – SCALA INTERCOMUNALE – Sistema Ambientale

DdP 1.3 QUADRO RICOGNITIVO – SCALA INTERCOMUNALE - Sistema Infrastrutturale

DdP 1.4 QUADRO RICOGNITIVO– SCALA INTERCOMUNALE – Servizi di interesse generale

DdP 1.5 QUADRO RICOGNITIVO – SCALA INTERCOMUNALE – PTCP E3

DdP 1.6 QUADRO RICOGNITIVO – SCALA INTERCOMUNALE - PTCP E4

DdP 1.7 QUADRO RICOGNITIVO – SCALA INTERCOMUNALE – PARCO ADDA NORD

DdP 1.8 QUADRO RICOGNITIVO – FORME FISICHE – Cartografie storiche

DdP 1.9 QUADRO RICOGNITIVO – FORME FISICHE – Ricognizione Ambiti di Trasformazione (PR PL attuati - in previsione)

DdP 2.1 QUADRO CONOSCITIVO – LA CARTA DELLA QUALITA' E DEL PAESAGGIO

DdP 2.2 QUADRO CONOSCITIVO – TAVOLA DELLA MOBILITA' – Rete viabilità

DdP 2.3 QUADRO CONOSCITIVO – TAVOLA DELLA MOBILITA' – Percorsi ciclopedonali, storici, naturalistici e percorso pubblico

DdP 2.4 QUADRO CONOSCITIVO – ASSETTO GEOMORFOLOGICO, IDROGRAFICO E SISMICO – Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano

DdP 3.1 QUADRO STATEGICO – CARTA degli SCENARI di TRASFORMAZIONE

DdP 3.2 QUADRO STATEGICO – CARTA degli AMBITI DI TRASFORMAZIONE

TAVOLE ALLINEAMENTO PGT CON PTCP

DdP 4.1 QUADRO STATEGICO – TAVOLA AZZONAMENTO PRG VIGENTE CON INDICAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

DdP 4.2 QUADRO STATEGICO – CLASSIFICAZIONE SUPERFICI: URBANIZZATE, STANDARD, AGRICOLE VINCOLATE

DdP 4.3 QUADRO STATEGICO – TAVOLA DI RAFFRONTO DELLE AREE AGRICOLE DEL PGT ADOTTATO CON LE ZONE E DEL PRG VIGENTE E CON GLI AMBITI AGRICOLI DEL PTCP

DdP 4.4 QUADRO STATEGICO – TAVOLA DI RAFFRONTO DELLE PREVISIONI DEL PGT ADOTTATO CON LE INDICAZIONI DEL PTCP di cui agli elaborati costitutivi

Tavole:

- 4.4.a E1 Suolo e Acque;
- 4.4.b E2 Paesaggio e Ambiente;
- 4.4.c E3 Infrastrutture per la mobilità;
- 4.4.d E4 Organizzazione del territorio e sistemi insediativi).

- DOCUMENTO di PIANO (Corredato da schede di trasformazione e da criteri e modalità di programmazione degli scenari) (Relazione di Piano e Indicazioni "normative")

art.7

Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della L. R. 20 febbraio 1989 n. 6.

La deroga, in qualsiasi caso, è ammessa ove prevista da normative vigenti.

capo 2 IL RAPPORTO AMBIENTALE

- art.8 **Indicatori per la Valutazione Ambientale dei Piani**
Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.
La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.
Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.
- art.9 **Indicatori per il monitoraggio del PGT**
Gli indicatori per il monitoraggio del Pgt sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto ambientale per la Valutazione ambientale strategica.
- art.10 **Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio**
Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art.1 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.
Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.
La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà contemplare modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione vegetazionale, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale.
- art.11 **Risparmio energetico**
I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità costruttive volte al risparmio energetico. Per queste ultime si farà riferimento al Regolamento Comunale per l'Efficienza Energetica degli Edifici (RC-EEE) che detta strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari o pompe di calore per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, tutti gli accorgimenti e le tecnologie volti al contenimento energetico.
Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

TITOLO 2 **STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

capo 1 **DOCUMENTO DI PIANO**

art.12

Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, per i prossimi 10 anni, nella seguente tabella:

Nuove abitazioni-famiglie insediabili	245
Numero componenti per famiglia	2.75
Superficie teorica per abitante	50 mq.
Abitanti teorici insediabili	683
Superficie (Slp) aggiuntiva residenziale	34.130 mq. di cui 17.680 mq. Residuo di PRG
Superficie aggiuntiva produttivo/terziario	123.922 mq. di cui 58.320 mq. Residuo di PRG

capo 2 **DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE**

- art.13 Direttive per il Piano dei Servizi
Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:
- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.
Inoltre il Piano dei Servizi:
- individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato nel Pds
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. 1.
Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. art.8, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.
- art.14 Direttive per il Piano delle Regole
Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:
- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali
Inoltre il Piano delle regole:
- definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.12
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'art.6
Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.

TITOLO 3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

capo 1 DISCIPLINA GENERALE

art.15 **Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del Titolo3 capo2 e capo3.

art.16 **Perequazione e compensazione urbanistica**

Il Documento di Piano promuove un modello perequativo-compensativo.

Tale strumento è utilizzato per quegli ambiti specifici, di rilevanza strategica, dove l'amministrazione prevede l'utilizzazione per servizi o comunque l'acquisizione diretta dell'area per scopi pubblici. In questo caso, ogni area interessata da previsione di servizi, produce diritti edificatori che "atterrano" in aree di trasformazione definite.

Analogamente lo strumento perequativo determina le modalità per lo spostamento di crediti edilizi non utilizzabili in ambiti di trasformazione specifici (Atps) verso aree di atterraggio.

Fanno parte della prima casistica le aree localizzate nel Piano dei Servizi e di seguito elencate:

- Area nord – ovest (asteriscata nella Tav. PdR 1.4) a completamento del Parco Moretti (scheda di PdS n. 5), vanta credito di 1.000 mq di slp nell'area di atterraggio AP1 localizzata nella AT3

Fanno parte della seconda casistica i crediti edilizi derivanti dai seguenti ambiti di trasformazione specifici (Atps):

- ATps4 - Si prevede lo spostamento di parte della slp identificata in 2.000 mq. attraverso credito volumetrico nelle apposite "aree di atterraggio" AP1 localizzata nella AT3.

Nel caso il meccanismo perequativo non trovi adeguata soluzione tra la parte cedente e la parte acquirente dei crediti virtuali, l'A.C. potrà sempre valutare l'opportunità di procedere attraverso le modalità espropriativi dei terreni assoggettati a previsioni di attrezzature o servizi pubblici. In tal caso gli oneri derivanti da tale attività espropriativi saranno posti a carico dell'operatore dell'AT ad essa collegato.

art.17 **Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori**

I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici e i proprietari di lotti edificabili o parzialmente edificabili, nei casi evidenziati dal presente documento, possono trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate.

Per quei casi ove il piano dei servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici e il documento di piano non esplicita lo strumento della compensazione, i proprietari dei terreni in oggetto possono richiedere all'AC, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire i diritti edificatori derivanti dalle aree considerate o su immobili della stessa proprietà (fino ad un massimo di 100 mq. di slp) o su altri terreni; i predetti diritti edificatori attribuiti in compensazione sono comunque liberamente commerciabili.

I terreni oggetto di trasferimento (di immissione dei diritti altrove maturati) sono individuati dal Documento di Piano nell'ambito delle aree di trasformazione e/o delle aree di atterraggio e possono essere:

- terreni di proprietà pubblica (aree di atterraggio);
- terreni di proprietà privata, appartenenti a proprietari anche diversi da quelli dei terreni sui quali sono stati maturati i diritti di edificazione.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, nei casi specificati, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

art.18 **Criteri per la pianificazione attuativa**

I progetti devono perseguire obiettivi di qualità architettonica e urbanistica che possono essere verificati attraverso il soddisfacimento dei requisiti di sostenibilità sotto evidenziati. La finalità dei criteri è di perseguire il più elevato valore possibile dell'intervento in relazione alla qualità urbana in generale e alla innovazione finalizzata al miglioramento del grado di vivibilità.

Coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano

Gli obiettivi dei Piani Attuativi devono essere coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano sia per quanto riguarda la localizzazione e la contestualizzazione sia rispetto alle trasformazioni attese. Questo requisito non può essere, quindi, un parametro predefinito, ma

si determina in funzione della localizzazione e perimetrazione della proposta. I Piani Attuativi dovranno, comunque, essere coerenti e non in contrasto con gli obiettivi e i principi fondamentali del presente Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Compatibilità con il contesto urbano

Questo requisito di sostenibilità si riferisce alla fondamentale relazione di compatibilità tra le proposte di trasformazione presentate e l'intorno urbano nel quale esse si localizzano. In particolare, le proposte dovranno dimostrare la compatibilità sostanziale rispetto ai seguenti aspetti: funzioni insediate; assetto morfologico e tipologico del contesto urbano; pesi insediativi presenti; rete delle infrastrutture esistenti, programmate e/o previste.

Le proposte dovranno pertanto attuare modelli di organizzazione spaziale intesi come modalità per correlare tra loro funzioni e spazi qualificati, per perseguire risultati di sempre maggiore vivibilità complessiva della città verso un concreto miglioramento della qualità ambientale e urbana, anche e soprattutto attraverso l'offerta di prodotti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo.

Le proposte dovranno garantire un'efficace varietà tipologica delle unità edilizie ed una costante garanzia della presenza di un adeguato mix funzionale interno agli ambiti di trasformazione.

Le proposte dovranno prevedere la realizzazione di adeguate quantità di verde, attrezzature, servizi e parcheggi, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, in stretta relazione con le indicazioni definite dall'Amministrazione sulla scorta del Piano dei Servizi.

Le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Piano Attuativo, nel rispetto dei criteri qualitativi dovranno avere la caratteristica di compiutezza e completezza sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata, anche se rappresentano solo la realizzazione della prima fase funzionale di un progetto più ampio ed articolato.

Assunzione principi di sostenibilità ambientale

Le azioni di trasformazione del territorio proposte devono perseguire uno sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale, in base ai principi di sostenibilità, qualità urbana e paesaggistica. Dovranno quindi essere verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria, impatto acustico, clima acustico e relativamente alla mobilità pubblica e privata. Sarà altresì necessario predisporre una relazione relativamente al quadro energetico complessivo evidenziando elementi tecnologici per un uso sostenibile e più razionale dell'energia attraverso il contenimento e la riduzione dei consumi e l'utilizzazione di fonti alternative.

art.19

Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per le aree di trasformazione

Le previsioni delle schede grafiche possono essere modificate solo mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire, fermo restando il rispetto degli obiettivi e dei parametri dimensionali; è sempre obbligatoria la redazione di un Piano Attuativo quando si propongono modifiche alle previsioni delle schede per le aree di trasformazione contenute nelle presenti norme.

La possibilità di dare attuazione alle previsioni del Documento di Piano, ed in particolare alle schede contenute nelle presenti norme, mediante Permesso di Costruire Convenzionato è consentita solo in assenza di modifiche alle previsioni planimetriche.

Qualora l'intervento non rispetti gli obiettivi enunciati all'interno della scheda l'Amministrazione Comunale, con Delibera motivata di Giunta, può rendere obbligatoria la redazione di Piano Attuativo. La finalità di rendere obbligatoria la redazione di un Piano Attuativo è quella di verificare la corrispondenza stessa dell'intervento con gli obiettivi generali sottesi all'individuazione dell'area di trasformazione all'interno del Documento di Piano.

Qualora non sia possibile realizzare unitamente la proposta planivolumetrica, il Piano Attuativo potrà essere suddiviso in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Il perimetro di ciascun stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati che degli standards urbanistici.

L'Amministrazione Comunale potrà rendere obbligatoria la trasformazione di comparti comprendenti anche aree di trasformazione tra loro non contigue. Tale possibilità è espressamente individuata nelle schede delle singole aree di trasformazione.

art.20

Disposizioni per l'attuazione parziale delle previsioni per le aree di trasformazione

L'attuazione delle previsioni delle Aree di Trasformazione potrà avvenire nei seguenti modi:

- a seguito di accordo complessivo dell'intera proprietà. In questo caso gli interventi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede attraverso Piano Attuativo o Permesso di Costruire previa la stipula di convenzione urbanistica e la formazione di apposito atto d'obbligo.
- A seguito di accordo parziale tra i proprietari. I Piani Attuativi o i o Permessi di Costruire convenzionati possono in questo caso non ricomprendere l'intero perimetro dell'Area di Trasformazione. In tal caso spetta al Dirigente o al Responsabile di Servizio con apposito Provvedimento e alla Giunta Comunale definire l'Ambito minimo e lo strumento di

attuazione da adottare, in coerenza con gli obiettivi indicati dal Documento di Piano per ciascuna area. All'interno di ciascun ambito dovrà essere garantito il rispetto, pro quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per ciascun ambito. Ciascun ambito dovrà inoltre prevedere una quantità minima di aree per servizi e attrezzature pubbliche da rapportare al volume o alla slp edificabile e proporzionale all'area totale per servizi e attrezzature pubbliche previsti per l'intera area di trasformazione. Non è consentita in alcun caso la monetizzazione delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche che devono quindi essere completamente recuperate e cedute.

Nel caso di interventi parziali, questi possono essere realizzati, nel rispetto dei parametri insediativi e dimensionali contenuti nelle singole schede, con le seguenti ulteriori limitazioni:

- superficie minima di intervento deve essere identificata con almeno un'area di concentrazione volumetrica;
- deve essere individuata proporzionalmente un'area da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche;
- deve essere garantita la realizzazione della volumetria o slp residua da realizzare negli interventi successivi.

art.21

Disposizioni per l'attuazione delle previsioni a servizi all'interno delle aree di trasformazione

L'acquisizione delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche avviene contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti.

L'Amministrazione comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, qualora risultasse necessario il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche.

In questo caso la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

In sede di convenzione verranno precisate le modalità realizzative di eventuali parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle aree di trasformazione.

All'interno delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche i Piani Attuativi devono garantire la quota minima di standard come di seguito specificato.

L'A.C. ha la facoltà di chiedere la monetizzazione, qualora all'interno del Piano Attrattivo non si raggiunga lo standard minimo.

Gli standards minimi sono così determinati:

Residenze – R	26 mq./50 mq. slp
Insedimenti Produttivi – P	20% della superficie territoriale
Attività direzionali e ricettive	100% della slp. di cui la metà a parcheggio
Esercizio di vicinato	100% della slp. di cui la metà a parcheggio

Al fine del dimensionamento del Piano dei Servizi (PdS) il parametro di Standards (26mq/ab. teorico residenziale e 20% produttivo) si intende così ripartito tra verde e parcheggio:

- verde 70%
- parcheggio 30%

In fase di attuazione del Piano dei Servizi (PdS) tali quote verranno dettagliate in relazione alle effettive necessità.

art.22

Progetto di suolo - Schede AT , ATps

“Il progetto di suolo descrive progettualmente gli indirizzi ed i criteri di progetto con i quali si devono organizzare gli interventi sugli spazi pubblici. Tali indirizzi sono esemplificati in apposita Tavola di Piano e nelle schede di riferimento delle singole At (Aree di Trasformazione) e ATps (Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche). In essa sono precisati i rapporti spaziali e le indicazioni strutturali utili per la definizione coerente dei successivi progetti esecutivi e pertanto da ritenersi non prescrittivi.

Come tali gli indirizzi proposti sono indicativi e suscettibili di maggior definizione nella sede progettuale esecutiva nel rispetto dei principi legati alla visione di insieme degli interventi rintracciabile nella tavola di Progetto di Suolo soprammenzionata. Ogni proposta di modifica delle indicazioni in essa contenuta dovrà dimostrare e motivare il migliore livello qualitativo urbano ottenibile attraverso la nuova soluzione.”

art. 23

Elementi prescrittivi e indicativi delle schede grafiche

Di seguito si evidenziano i simboli grafici che vengono utilizzati per la composizione delle schede riferite alle aree di trasformazione.

	filare di alberi
	percorso ciclo-pedonale
	arbusteto - siepatura
	aree a parcheggio
	aree a verde attrezzato
	pavimentazioni urbane
	piazze - percorrenze storiche
	attraversamenti pedonali in sicurezza
	miglioramento ed integrazione forestale
	superficie coperta
	involuppo edificabile
	allineamenti obbligatori
	accesso carrale
	fronte commerciale
	passaggio coperto/portico
	numero piani
	obbligo sistemazione nodo viario

art. 24 **Parametri urbanistici minimi e massimi – modalità per il riconoscimento degli elementi premiali**

Il DdP attribuisce ad alcuni ambiti di trasformazione (AT – ATps) un valore minimo ed un valore massimo per i parametri urbanistici di riferimento. Il conseguente piano attuativo, quale atto di conformazione dei diritti edificatori, potrà ordinariamente proporre interventi dimensionati applicando i parametri minimi a cui far corrispondere standards e servizi minimi di cui al precedente art. 21.

Il medesimo piano attuativo potrà proporre interventi dimensionati applicando parametri superiori a quello minimo sino al raggiungimento di quello massimo solo se accompagnati da previsioni di elementi premiali che sostanzino il maggior interesse pubblicistico introdotto dalla trasformazione. Al fine di regolare la applicazione di tale modalità si considerano come elementi premiali i seguenti:

- cessione all'A.C. del 10% delle aree di intervento quali aree di atterraggio di diritti edificatori esterni (o equivalente percentuale di slp)
- cessione di standards in misura superiore al 50% rispetto a quelli minimi di cui all'art. 21.
- Realizzazione di standards di qualità in misura pari agli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento.

L'Amministrazione comunale valuterà la possibilità di riconoscere e dimensionare l'esatta quantità edificatoria aggiuntiva, in presenza di tali elementi premiali, al momento dell'approvazione dei singoli piani attuativi e tenuto conto dell'interesse pubblico derivante.

art. 24 bis **Specifiche Commerciali**

Il Comune di Bottanuco si configura come polo attrattore in quanto nei comuni confinanti non vi sono insediamenti di grandi strutture di vendita, mentre la vocazione del comune è sempre stata rappresentata dal settore industriale – commerciale sia al dettaglio che all'ingrosso.

La situazione aggiornata degli edifici a carattere commerciale esistenti è stata sintetizzata nella scheda L8.2 del Piano dei Servizi (PdS) con apposita tabella che definisce la tipologia commerciale e la superficie di vendita. Tali edifici sono stati identificati e rappresentati graficamente nella Tavola "PdR 7 – Componente Commerciale di Piano" nel Piano delle Regole.

Analizzando l'attuale situazione commerciale emergono le seguenti considerazioni:

- *esercizi di vicinato (ESV)*: la situazione, anche in riferimento alla tipologia merceologica, è da ritenersi stabile e sufficiente ad offrire i servizi diversificati a cui la tipologia commerciale di vicinato è deputata;
- *media struttura di vendita (MSV)*: attualmente è costituita da n. 5 unità di cui realmente solo una è da definirsi media struttura (abbigliamento) mentre le rimanenti quattro unità (n. 2 fioristi, n.1 autoveicoli, n.1 arredamento) assumono valori di MSV a seguito della tipologia dell'attività che richiede notevoli dimensioni di superficie per spazi puramente espositivi;
- *grande struttura di vendita (GSV)*: è rappresentata unicamente dal Supermercato "Il Gigante" con tipologia alimentare e non, con una di superficie di vendita di circa 2.000 mq. e con funzione di offerta di servizio sovracomunale. La struttura rappresenta una notevole risorsa sia in termini occupazionali, sia in termini finanziari.

Il Piano di Governo del Territorio si pone l'obiettivo strategico di implementare in modo armonico le varie tipologie e strutture commerciali al fine di ottenere un duplice risultato: in prima istanza ampliare l'offerta dei servizi alla cittadinanza e dall'altra di confermare la vocazione di polo attrattore nella zona di primo riferimento.

Pertanto oltre a confermare specificatamente le strutture commerciali esistenti (scheda L8.2 del Piano dei Servizi) si prevede:

esercizi di vicinato (ESV): possibilità di insediamento di nuovi esercizi in tutto il tessuto urbano consolidato e nelle aree di trasformazioni residenziali (AT e ATps)

media struttura di vendita (MSV): conferma delle medie strutture esistenti e le seguenti nuove previsioni:

- massimo n. 2 nuove medie strutture con tipologia alimentare e non con localizzazione all'interno del tessuto urbano consolidato con dimensioni di superficie di vendita (SV) massima di mq. 600
- massimo n. 2 nuove medie strutture con tipologia non alimentare con localizzazione all'interno delle Aree di Trasformazione (AT e ATps) con dimensioni di superficie di vendita (SV) massima di mq. 1.000

grande struttura di vendita (GSV): conferma della Grande Struttura di Vendita esistente rappresentata dal Supermercato "Il Gigante" che pur rientrando nella tipologia della GSV ha dimensioni (2.000 mq) che, in considerazione delle nuove tendenze del mercato, sono da ritenersi ampiamente sottodimensionate. Per tale struttura si prevede la possibilità di spostamento in un'area ritenuta più congeniale (AT2) con possibilità di aumentare le aree

esterne di servizio (parcheggi) e prevedendo l'inserimento di media struttura di vendita nell'area commerciale attualmente occupata della predetta grande struttura.

Le azioni strategiche dello sviluppo commerciale sopra riportate sono disciplinate in modo specifico nel Piano delle Regole al Titolo IV capo I - Norme sulle attività commerciali - da ritenersi come periodo transitorio sino all'approvazione dello strumento di Settore - Piano per lo Sviluppo Commerciale - come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia approvato con DCR n. VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007 n. 128, dalle modalità attuative ed indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n. VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n. 8/5913 del 21/11/2007, n. 8/6024 del 05/12/2007 e n. 8/6494 del 23/01/2008.

capo 2 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

art.25 **Campo di applicazione e classificazione**

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Vengono di seguito classificati:

Ambito produttivo di riqualificazione

Riqualificazione Asta nord Rivasca

Ambito residenziale di riqualificazione

Riqualificazione dei margini urbani

Ambito ambientale di conservazione e riqualificazione

Ambito di compensazione (area Cave)

Ambito di compensazione - Corridoio ecologico e Rio Vallone

Ambito dell'Adda

Ambito area Parco Moretti

Aree di trasformazione

AT1 area "ex cotonificio"

AT2 area nuovo polo commerciale "Il Gigante"

AT3 area nuovo polo artigianale nord

AT4 area via Silvio Pellico

AT5 area via Manzoni

Aree di trasformazione con prescrizioni specifiche

ATps1 area "ex Gigante"

ATps2 area via Europa – via Ginevra "ex PL 5"

ATps3 area via Vienna "ex PA 8 Ter"

ATps4 area "ex PL 9"

ATps5 area via Cavour

ATps6 area via JF Kennedy "ex PL res 2"

ATps7 area via Locatelli

ATps8 area via Papa Giovanni XXIII

ATps9 area via Leopardi

ATps10 area loc. Cerro "ex PL res 5"

ATps11 area Europa Nord "ex PA 8 Quater"

ATps12 area via Tasso

ATps13 area via Adda

ATps14 area via Ginevra sud "ex PL 6"

ATps15 area via Castelrotto

Aree di atterraggio prioritarie

AP1 area nuovo polo artigianale nord - AT3

art.26

Ambito produttivo di riqualificazione Asta nord Rivierasca

Obiettivo

Razionalizzazione degli attuali spazi in parte produttivi ed in parte commerciali, riqualificazione delle aree e mixitè funzionale con la parziale possibilità di razionalizzazione della destinazione d'uso da produttivo/commerciale a terziario/commerciale. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, delle aree da cedere e sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e di fruizione pubblica. Riqualificazione architettonica del fronte urbano verso la via Rivierasca.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale:

0,60 - 0,80 mq/mq

Destinazione d'uso:

min 40% Attività secondarie

Max 60% Attività terziarie/ Commerciale

Ambito produttivo di riqualificazione diffuso			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 151,00 a max 1.000,00 mq.)	X	
	Grande struttura di vendita (>1501,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso	X	
	Uffici direzionali	< 30%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici	X	

Servizi pubblici minimi

La definizione complessiva degli standard da cedere, dei servizi da realizzare saranno stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

Le Unità Minime possono procedere all'attuazione autonomamente solo dopo aver provveduto a:

- progetto dell'intero Ambito con la definizione la localizzazione degli insediamenti produttivi e relative slp.

Prescrizioni specifiche

Obbligo reperimento di adeguati spazi a parcheggio pertinenziale da collocare verso il confine est degli insediamenti.

Il nuovo intervento dovrà migliorare il rapporto architettonico su via Rivierasca

Procedura

Piano attuativo.

art.27

Riqualificazione dei margini urbani

Obiettivo

Riqualificazione delle aree e mixit  funzionale con la parziale possibilit  di cambio di destinazione d'uso da monofunzione residenziale a prevalente produttivo, terziario/commerciale. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali.

Riqualificazione architettonica del fronte urbano verso la via Rivierasca.

Parametri urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale:

0,50 - 0,70 mq/mq

Destinazione d'uso:

100% Attivit  produttive

Max 30% Attivit  terziarie/Commerciale

Servizi pubblici minimi

La definizione complessiva degli standard da cedere, dei servizi da realizzare saranno stabiliti in sede di conformazione del piano Attuativo.

In caso di pi  proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entit  delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

Prescrizioni specifiche

La definizione delle quantit  complessive degli insediamenti ed i loro usi specifici avverr  in sede di conformazione del piano attuativo.

L'indice di utilizzazione territoriale viene espresso in questo articolo quale riferimento per la proposta attuativa indicando come ordinario il riferimento all'indice minimo e straordinario il riferimento all'indice massimo. Quest'ultimo potr  essere proposto solo se accompagnato da una rilevante quantit  e qualit  di attrezzature pubbliche e/o standard qualitativi aggiuntivi.

Obbligo reperimento di adeguati spazi a parcheggio pertinenziale in particolare riferite agli usi commerciali.

Procedura

Piano attuativo.

SCHEMA STRATEGICO DELL'AMBITO



art.28

Ambito ambientale di riqualificazione

Ambito di compensazione (area cave)

Sono le aree attualmente oggetto di coltivazione di cava per le quali il DdP prevede la riqualificazione ambientale orientata alla ricostituzione dell'assetto geomorfologico dell'alveo fluviale.

In tali aree potranno collocarsi servizi di interesse generale coerenti con i principi di salvaguardia e promozione delle aree fluviali.

Le azioni attivabili saranno dettagliate negli specifici piani di riqualificazione e concordate con l'A.C.

Altro obiettivo strategico assegnato a questi ambiti è quello di rappresentare il contesto ambientale entro cui integrare le opere infrastrutturali e viabilistiche di valenza sovrastrutturale (Pedemontana e Gronda est), le quali dovranno adottare soluzioni paesaggistiche ed architettoniche di elevato livello qualitativo e tali da non compromettere la percezione unitaria delle aree spondali del territorio di Bottanuco.

SCHEMA STRATEGICO DELL'AMBITO



art.29

Ambito di conservazione ambientale

Ambito di compensazione - Corridoio ecologico e Rio Vallone

Sono le aree, che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione. L'insieme degli elementi naturali, delle sistemazioni, nonché degli elementi storico-architettonici rappresentati dai sentieri/percorsi esistenti, esprime un significativo esempio di paesaggio agrario che l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare e valorizzare.

SCHEMA STRATEGICO DELL'AMBITO



Art.30

Ambito dell'Adda.

Sono le aree libere, che per la loro rilevanza ambientale, rappresentano ambiti strategici di conservazione. Le aree salvaguardate dall'intensa edificazione che negli ultimi decenni ha interessato la sommità del versante verso l'ambito fluviale, rappresentano importanti ambiti di salvaguardia degli aspetti naturali presenti, oltre che garantire adeguati margini di protezione idrogeologica.

Parte prevalente di questi ambiti ricade nel perimetro del Parco Adda Nord.

Al fine di salvaguardare l'ecosistema fluviale l'Amministrazione Comunale, oltre alle azioni promosse dal suddetto Parco Adda Nord si propone di implementare le connessioni tra detto ambito e il resto del territorio comunale valorizzando la costituzione di filari, strutture vegetazionali compatte, percorsi ciclopedonali, migliorando la fruizione degli ambiti già pubblici (Pratone) ed il sistema delle cappelle (edicole votive).

SCHEMA STRATEGICO DELL'AMBITO



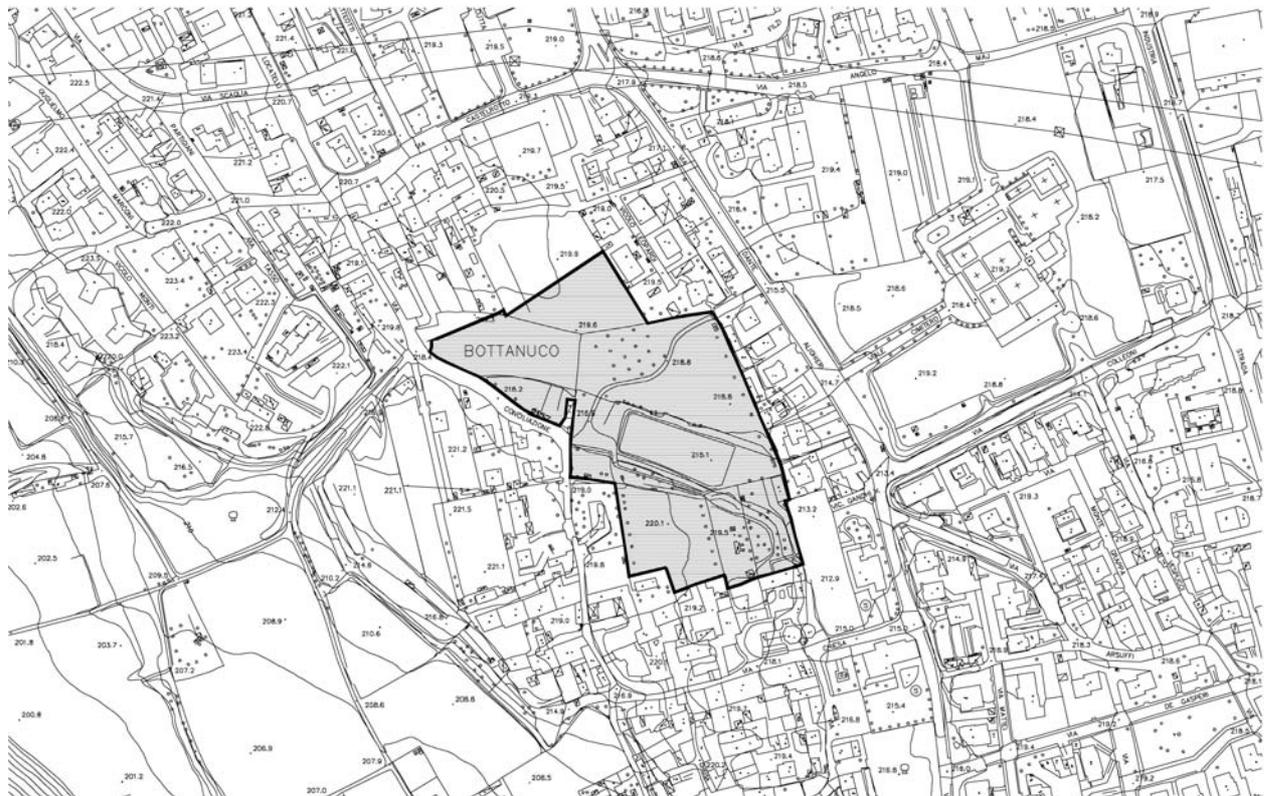
Art.31 **Ambito Parco Moretti.**

E' rappresentato dalle aree libere che si interpongono tra il tessuto edificato di Bottanuco e quello di Cerro.

Il valore di tale area è da ritenersi quale filtro di carattere sia naturalistico che paesaggistico ed il suo ruolo è quello di luogo deputato alla fruizione del tempo libero che in parte già oggi svolge.

Nella sua parte occidentale il sistema verde diviene contiguo al lembo dell'area di parco fluviale che si spinge più interno all'edificato ed in tal senso può rappresentare punto di snodo dei percorsi che dal paese si dirigono verso le aree spondali.

SCHEMA STRATEGICO DELL'AMBITO



capo 3 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

art.32 **Aree di trasformazione (AT)**

Sono le aree sulle quali è prevista un intervento di trasformazione che porti ad urbanizzare parti di territorio ovvero a riqualificarle.
In tali aree sono prescritti parametri urbanistico-edilizi oltre agli standard e servizi minimi.

art.33 **AT1 "ex cotonificio"**

Obiettivo

Ridefinizione urbanistica di una parte del tessuto attualmente produttivo ed oggi dimesso, collocato lungo la strada provinciale sp 175, con sostituzione degli edifici esistenti, inadeguati per posizione e tipologia, con un'edificazione, che garantisca una riqualificazione del compendio urbano in grado di introdurre un nuovo fronte urbano che conferisca nuova qualità architettonica.

Contestualmente si ottiene, attraverso una nuova morfologia insediativi, il riordino dell'uso dei suoli, volgendo verso obiettivi di ripermabilizzazione degli stessi, recuperando la qualità degli spazi aperti anche privati.

Consentire la razionalizzazione ed il miglioramento dei sedimi stradali posti a nord e sud dell'insediamento esistente.

Parametri urbanistici

Slp complessiva : pari alla slp esistente incrementata del 15%

Altezza : 9 mt. (art. 9 PdR)

AT1 ex cotonificio			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini (autonomi)	X	
Attività terziarie	Ricettivo	X	
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato (<150,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 150,00 a max 1.000,00 mq.)	X	
	Grande struttura di vendita (sino a 3,000 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	< 30%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X

Servizi pubblici minimi

Dotazione minima di parcheggi commisurata in relazione alla superficie e tipologia di destinazione d'uso oggetto di proposta.

Realizzazione a standard di qualità di via Ginevra e del tratto di strada che collega ad est via Ginevra con via San Michele.

Prescrizioni specifiche

La definizione complessiva degli standard da cedere o dei servizi da realizzare saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del Piano Attuativo.

L'intervento dovrà generare standard di qualità aggiuntivi del valore pari al contributo concessorio dovuto.

Procedura

Piano attuativo/PII

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
AT1 "ex cotonificio"



art.34

AT2 Area nuovo polo Polifunzionale

Obiettivo

Localizzazione di nuovo polo commerciale di grande distribuzione.

Attraverso la ridefinizione urbanistica di un'area parzialmente edificata con destinazione produttiva oggi dimessa, collocata lungo la strada provinciale sp 175 si otterranno nuove funzioni e precisamente: direzionale, terziario avanzato, produttivo e commerciale legato alla grande distribuzione e servizi connessi. E' prevista infatti la grande struttura di vendita in quanto verrà attuato il trasferimento dell'attuale grande struttura esistente denominata "Il Gigante".

Il nuovo intervento dovrà essere in grado di esprimere un linguaggio architettonico di elevata qualità ed un'attenzione alla fruibilità ed al disegno degli spazi aperti in modo da definire una nuova connessione fisica con il centro abitato di Bottanuco sottopassando la strada provinciale.

Miglioramento complessivo della viabilità sia dei nodi di svincolo sulla rete primaria sia delle derivazioni secondarie, e realizzazione della nuova strada di piano parallela alla rivierasca (vedi schema grafico).

Applicazioni di soluzioni progettuali volte a migliorare la dotazione di verde profondo ed a consentire un inserimento paesaggistico di dimostrata qualità.

Parametri urbanistici

Slp complessiva : 21.000 mq

Altezza : 2 piani (max 12 metri)

R/C : 60%

Per le destinazioni d'uso vedasi il Protocollo D'Intesa approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Bottanuco in data 26/07/2007 con delibera n. 24

Servizi pubblici minimi

Dotazione minima di parcheggi e verde di compensazione ambientale commisurata in relazione alla superficie e tipologia commerciale oggetto di proposta.

Realizzazione a titolo di standard di qualità dell'ampliamento della scuola elementare, del completamento degli impianti sportivi comunali e della nuova strada di arroccamento parallela alla Sp 170 - Rivierasca.

Prescrizioni specifiche

La definizione complessiva degli standard da cedere o dei servizi da realizzare, ivi compresi gli standard di qualità, sarà stabilita in sede di conformazione del Piano Attuativo/PII.

E' fatto obbligo la realizzazione di adeguato sottopasso della strada provinciale per il collegamento tra l'abitato di Bottanuco e il nuovo complesso.

Procedura

Piano attuativo/ PII

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
AT2 Area nuovo polo Polifunzionale



art.35

AT3 Area nuovo polo artigianale nord

Obiettivo

Localizzazione di nuovo polo artigianale e terziario di servizio alla produzione. Consentire il completamento della struttura insediativa oggi solo parzialmente dotata di una adeguata rete viaria, mediante la realizzazione di nuovi accessi alla strada provinciale e collegamenti stradali interni.

Il nuovo polo dovrà coordinarsi con l'AT2, sia per quanto riguarda i corpi edilizi e la viabilità, sia per le opere di mitigazione ambientale fine di ottenere un inserimento coerente con l'ambiente circostante.

Parametri urbanistici

Slp complessiva : min 50% - max 60 di St (comprensivi dei mq. di atterraggio)

Altezza : 9 mt. (art. 9 PdR)

R/C : 60%

AT3 Area nuovo polo artigianale nord			
CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X	
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99 L.R. 19/01		X
	Depositi e magazzini	X	
Attività terziarie	Ricettivo		X
	Artigianato di servizio	X	
	Esercizio di vicinato/esercizi pubblici (<150,00 mq.)	X	
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 151,00 a max 1.000,00 mq.)	X	
	Grande struttura di vendita (sino a 3.000,00 mq.)		X
	Centro Commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	< 30%	
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	X	
	Impianti tecnologici		X
	Aree di Atterraggio	X	

Servizi pubblici minimi

Dotazione minima di parcheggi e verde di compensazione ambientale commisurata in relazione alla superficie e tipologia commerciale oggetto di proposta.

Prescrizioni specifiche

La definizione complessiva degli standard da cedere o dei servizi da realizzare saranno comunque stabiliti in sede di conformazione del Piano Attuativo.

L'intervento dovrà generare standard di qualità aggiuntivi del valore pari al contributo concessorio dovuto.

La proposta attuativa dovrà farsi carico di individuare e realizzare la miglior soluzione viabilistica tendente a completare la parte terminale a nord della futura bretella stradale prevista nell'ambito produttivo.

Obbligatoria la redazione di un progetto unitario comprendente l'area di atterraggio prioritaria commisurata per localizzare complessivi mq. 3.000,00 di slp così distribuiti:

- una quota pari a 2.000 mq. di slp è attribuita all'intervento ATps4 - area "ex PL 9" – a titolo di compensazione urbanistica per crediti edilizi non localizzabili nell'Atps sopra citata.

- una quota pari a 1.000,00 mq. di slp (x terreno asteriscato Tav. PdR 1.4 posto nord-ovest parco Moretti – vedasi PdS parco) corrispondente ai crediti edilizi assegnati per la cessione delle superfici con finalità di attrezzature pubbliche localizzate dal Piano dei servizi.

Procedura

Piano attuativo/PII.

art.36

AT4 Area via Silvio Pellico

Obiettivo

Ridisegno del margine urbano edificato nella parte settentrionale del paese e valorizzazione del bordo costituito dalla strada campestre che si innesta su via Silvio Pellico.

Realizzazione di soluzione viabilistica volta a reindirizzare il traffico di penetrazione da Suisio verso il centro di Bottanuco evitando di interferire con il centro storico.

Adozione di soluzioni tipologiche ed abitative innovative.

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 8.000,00 mq.

Altezza : 3 piani

R/C : 1/3

Destinazioni Urbanistiche

Destinazione residenziale

Prescrizioni specifiche

Realizzazione dell'anello stradale tra via Silvio Pellico e la via Cavour compreso la rotatoria e spazi a parcheggio pubblico e verde pubblico localizzati, il tutto identificato nelle apposite schede

Procedura

Piano attuativo.

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
AT4 Area via Silvio Pellico



art.37

AT5 Area via Manzoni

Ridisegno del margine urbano edificato nella parte settentrionale del paese e valorizzazione della scarpata morfologica esistente.

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 2.200,00 mq.

Altezza : 2 piani

R/C : 1/3

Destinazioni Urbanistiche

Destinazione residenziale

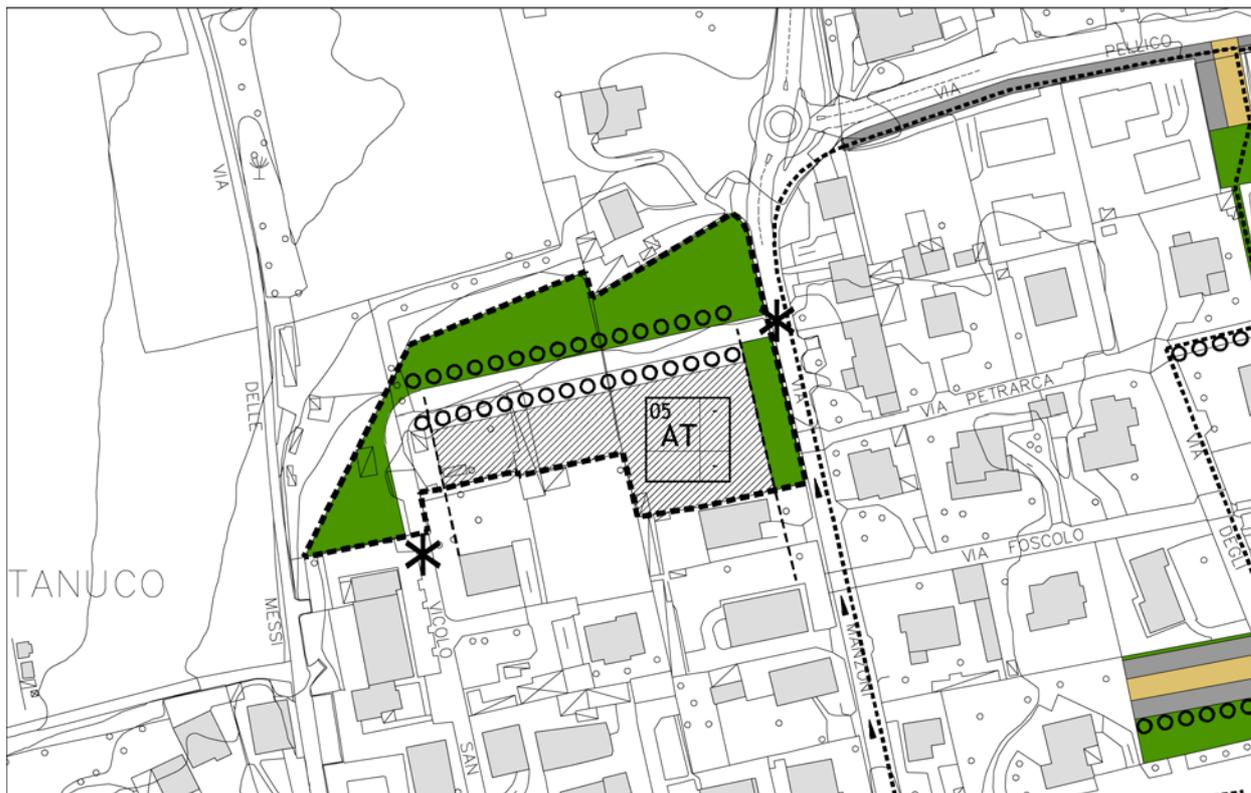
Prescrizioni specifiche

Riqualificazione del primo tratto di via Manzoni e la realizzazione dell'incrocio con via Silvio Pellico

Procedura

Piano attuativo.

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
AT5 Area via Manzoni



art.38

Are di trasformazione con prescrizioni specifiche. (ATps)

Le aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps" che seguono vengono evidenziate oltre che nella tavola delle "previsioni di piano"(DP) anche nella tavola degli "ambiti" (PDR).

La validità delle prescrizioni previste per le suddette aree è limitata alla durata del presente Documento di Piano.

Nel periodo di salvaguardia tra la scadenza del Documento di Piano e l'approvazione del nuovo Documento di Piano vale il regime dei suoli evidenziato nel Documento di Piano dalle norme attuative delle "aree di trasformazione con prescrizioni specifiche "ATps".

art.39

ATps1* area "ex Gigante"

Parametri urbanistici

Slp terziario/comm : esistente
Altezza : 2 piani

Prescrizioni specifiche

Accesso unico da via Papa Giovanni XXIII.

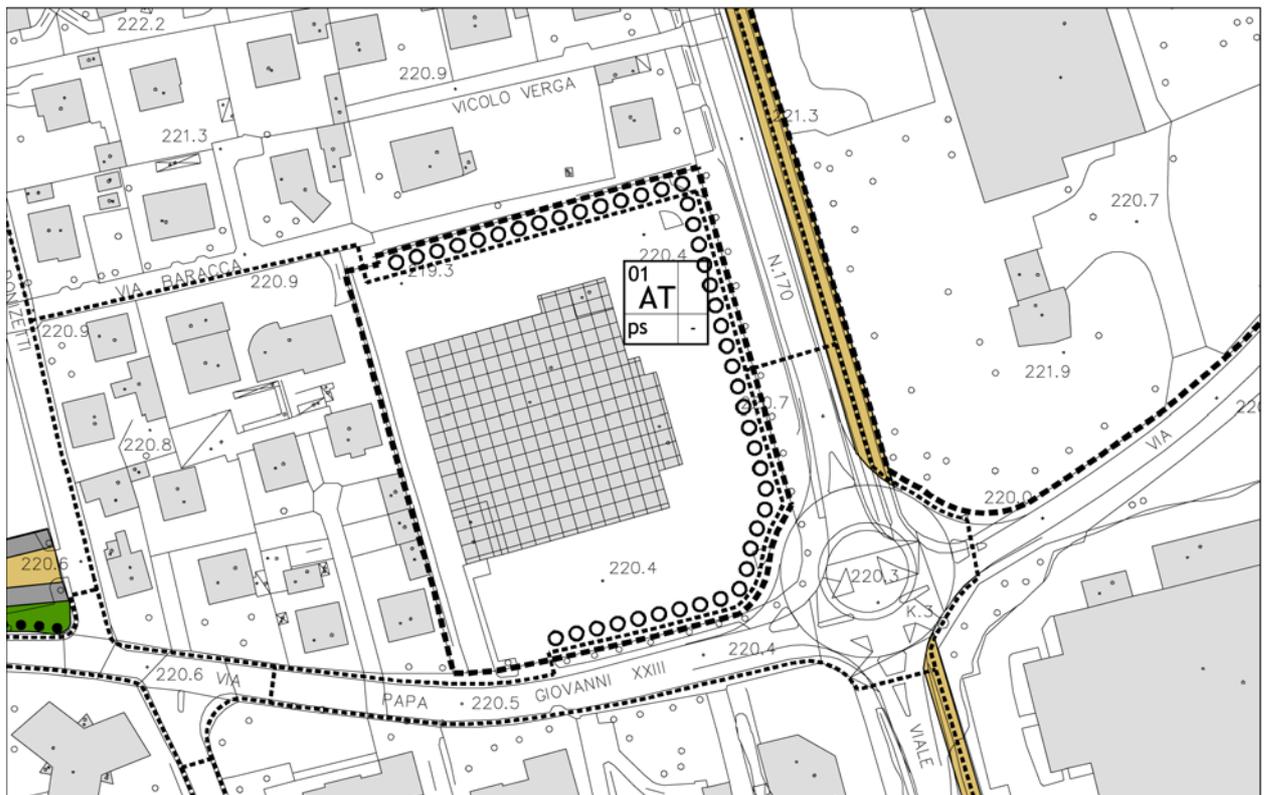
Riqualificazione architettonica del corpo edilizio esistente e studio dell'area esterna mirata alla mitigazione ambientale sia verso gli assi viari principali sia verso le aree residenziali di primo riferimento.

Riqualificazione dell'area favorendo l'inserimento di terziario avanzato, servizi collettivi, con esclusioni di destinazioni d'uso commerciali di grande struttura di vendita e centri commerciali.

Procedura

P.A./ Permesso di costruire convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA' ATps1 Area "ex Gigante"



art.41 **ATps3* area via Vienna "ex PA 8 ter"**

Parametri urbanistici

Slp terz/produt. : 10.570,00 mq.
Altezza : 9 mt. (art. 9 PdR)
R/C : 60%

Prescrizioni specifiche

Gli standards produttivi sono localizzati con apposita scheda ed hanno accesso esclusivamente da via Vienna.

Rilevata l'ampia dotazione di parcheggi pubblici nel contesto territoriale di riferimento, si prescrive di orientare in modo prevalente gli standards dovuti verso modalità di standard qualitativi ovvero di monetizzazioni.

Procedura

Piano attuativo

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps2 Area via Vienna "ex PA 8 ter"



art.42

ATps4 area "ex PL 9"

Parametri urbanistici

Lotto *1

Slp terz/produt. : 2.000,00 mq.
Altezza : 9 mt. (art. 9 PdR)
R/C : 60%

Lotto *2

Slp terz/produt. : 4.1500,00 mq.
Altezza : 9 mt. (art. 9 PdR)
R/C : 60%

Prescrizioni specifiche

Si prevede lo spostamento di parte della slp identificata in 2.000 mq. attraverso credito volumetrico nelle apposite "aree di atterraggio" che in questo caso è localizzata nella AT3. Il riconoscimento del credito edilizio è subordinato alla disponibilità, manifestata attraverso atto di impegno unilaterale o convenzione con il comune, a concedere sui siti la realizzazione delle opere di compensazione connesse e/o complementari alla realizzazione della Pedemontana.

Procedura

Modello perequativo della procedura di approvazione del Piano Attuativo AT3

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps4 Area "ex PL 9"



art.43

ATps5 area via Cavour

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 1.000,00 mq di ampliamento dell'esistente
Altezza : 3 piani

Prescrizioni specifiche

L'intervento dovrà farsi carico della sistemazione dei parcheggi pubblici esistenti in fregio su via Cavour (scheda n. 16 del PdS).

Procedura

Permesso di costruire convenzionato.

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps5 Area via Cavour



art.44 **ATps6 area via JF Kennedy "ex PL res 2"**

Parametri urbanistici

Slp residenzialem/com/terz. : 6.000,00 mq.
Altezza : 4 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà attenersi allo schema indicato per la localizzazione degli standard, di circa mq. 3.000 che risultano concentrati nella parte ovest dell'area (come evidenziato nello schema grafico)

Per quanto riguarda la disposizione degli edifici, considerata la centralità dell'area e l'importanza del contesto di riferimento, si richiede di adottare uno schema che eviti la frammentazione in tanti piccoli corpi di fabbrica.

Si richiede inoltre di mantenere gli assi di percorrenze ciclopedonali e di salvaguardare il filare alberato lungo l'attuale percorrenza pedonale.

L'intervento dovrà integrarsi con gli spazi pubblici così come definiti dalla scheda di riferimento.

Obbligo di standard di qualità aggiuntivo definito nel nuovo spazio pubblico di via J.F.Kennedy (scheda n. 21 del PdS)

Procedura

Piano Attuativo

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps6 Area via JF Kennedy "ex PL res 2"



art.45

ATps7 Area via Locatelli

Parametri urbanistici

Slp residenziale/comm/terz. : 2.000,00 mq.
Altezza : 3 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni specifiche

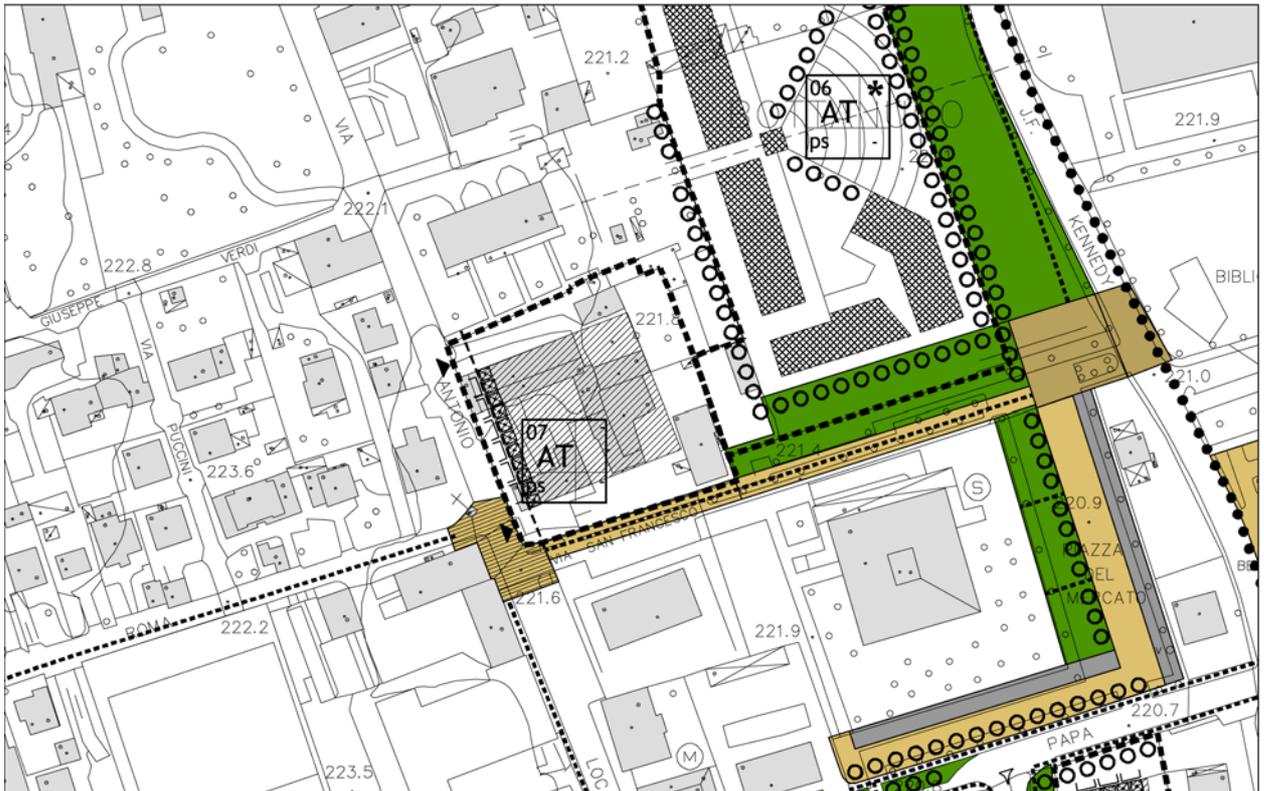
Sostituzione degli edifici esistenti e realizzazione di nuovo intervento unitario dialogante con il sistema urbano circostante, anche attraverso soluzioni tipologiche a corte con il piano terra a porticato.

Obbligo di standard di qualità aggiuntivo che verrà stabilito dall'A.C. in sede di approvazione del PC. convenzionato

Procedura

Permesso di costruire convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps7 Area via Locatelli



art.46

ATps8 area via Papa Giovanni XXIII

Parametri urbanistici

Slp residenziale/comm/terz. : 1.100,00 mq.
Altezza : 3 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni specifiche

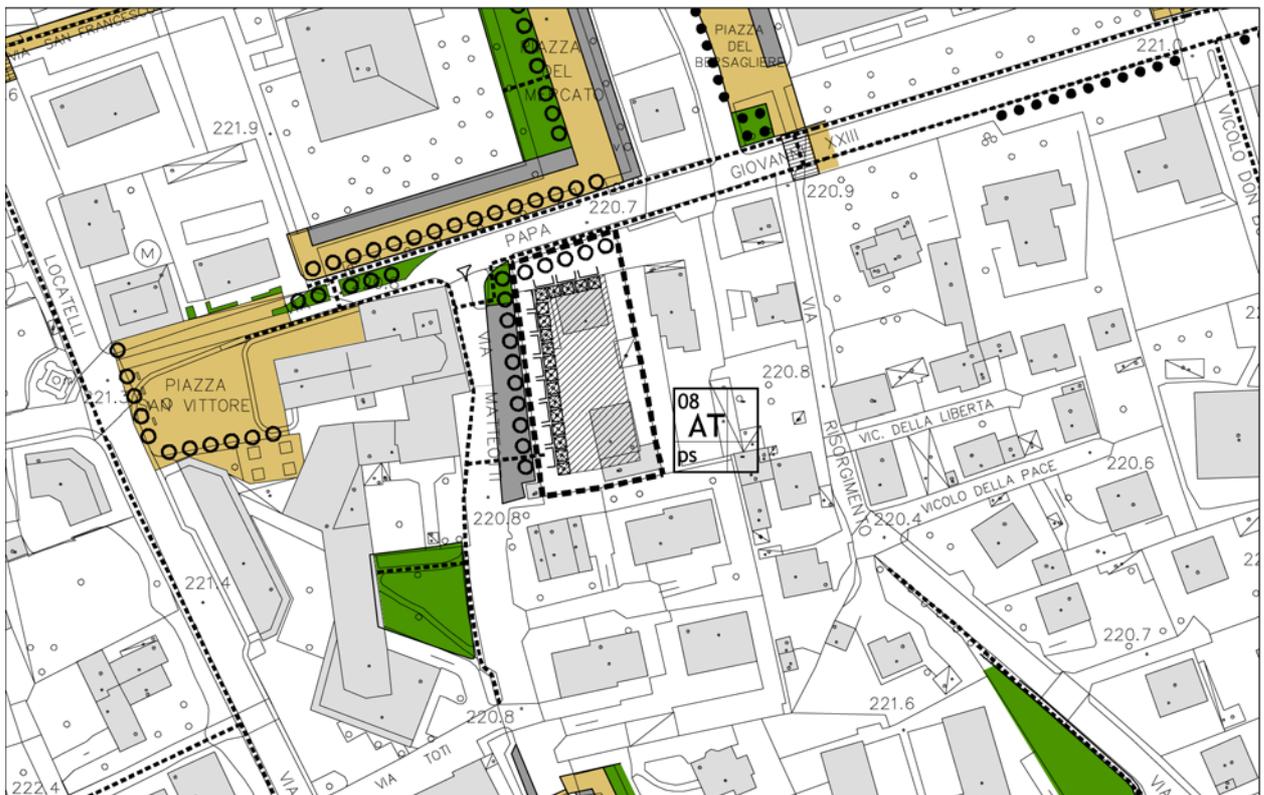
Sostituzione degli edifici esistenti e realizzazione di nuovo elemento unitario dialogante con il centro civico e religioso adiacenti, anche attraverso soluzione tipologiche del piano terra a porticato o piazza coperta.

L'intervento dovrà generare standard di qualità aggiuntivi riferito all'intervento di riqualificazione della Piazza San Vittore (scheda n. 7 PdS)

Procedura

Permesso di costruire convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps8 Area via Papa Giovanni XXIII



art.47

ATps9 area via Leopardi

Parametri urbanistici

Slp residenza : 1.300,00 mq
Altezza : 2 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni specifiche

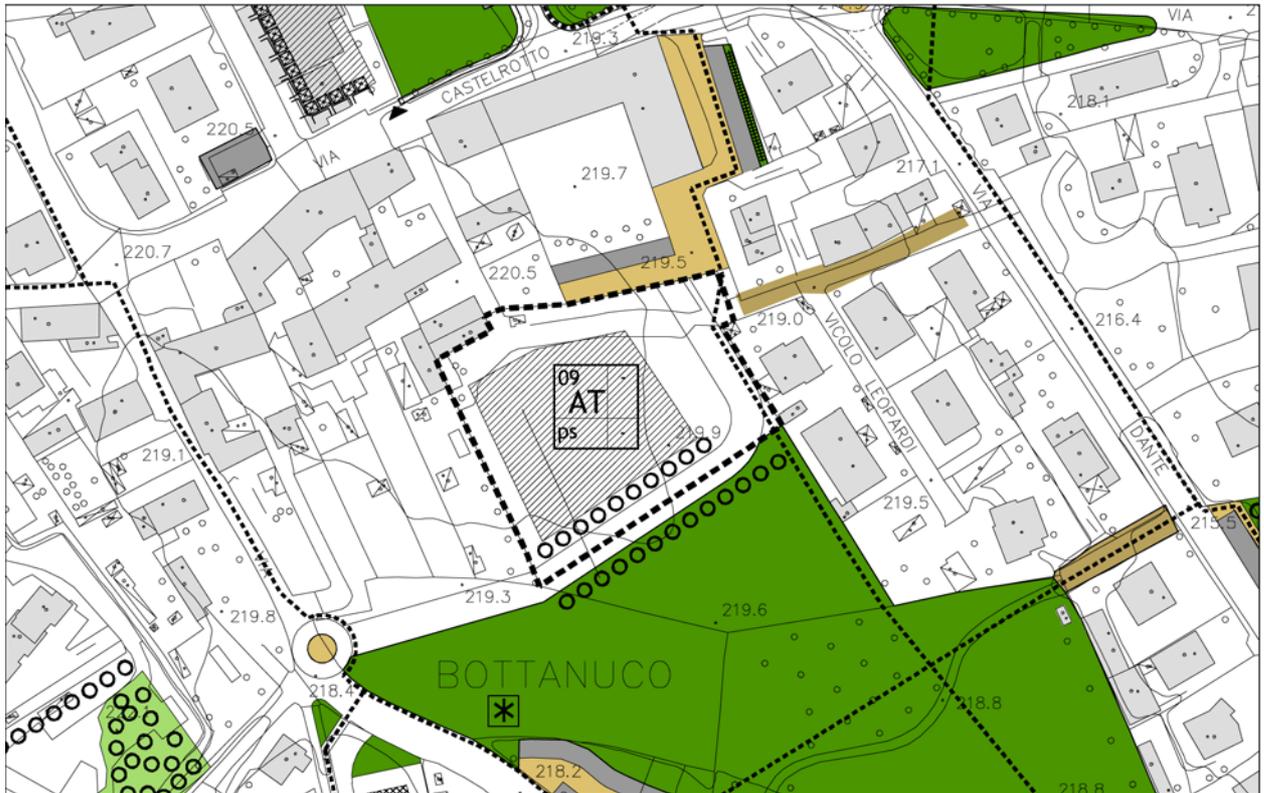
Si dovrà presentare progetto unitario d'intervento con lo studio particolareggiato della viabilità di accesso all'area interessata

Obbligo di cessione gratuita delle aree di proprietà destinate a parco pubblico esterne al perimetro dell'ATps9 e identificate nel Piano dei Servizi come ampliamento Parco Moretti (scheda n. 5 del PdS) e della realizzazione della strada di accesso da via Conciliazione.

Procedura

Permesso di costruire convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps9 Area via Leopardi



art.48

ATps10 area loc. Cerro "ex PL res 5"

Parametri urbanistici

Slp residenza : 11.680,00 mq
Altezza : 4 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni specifiche

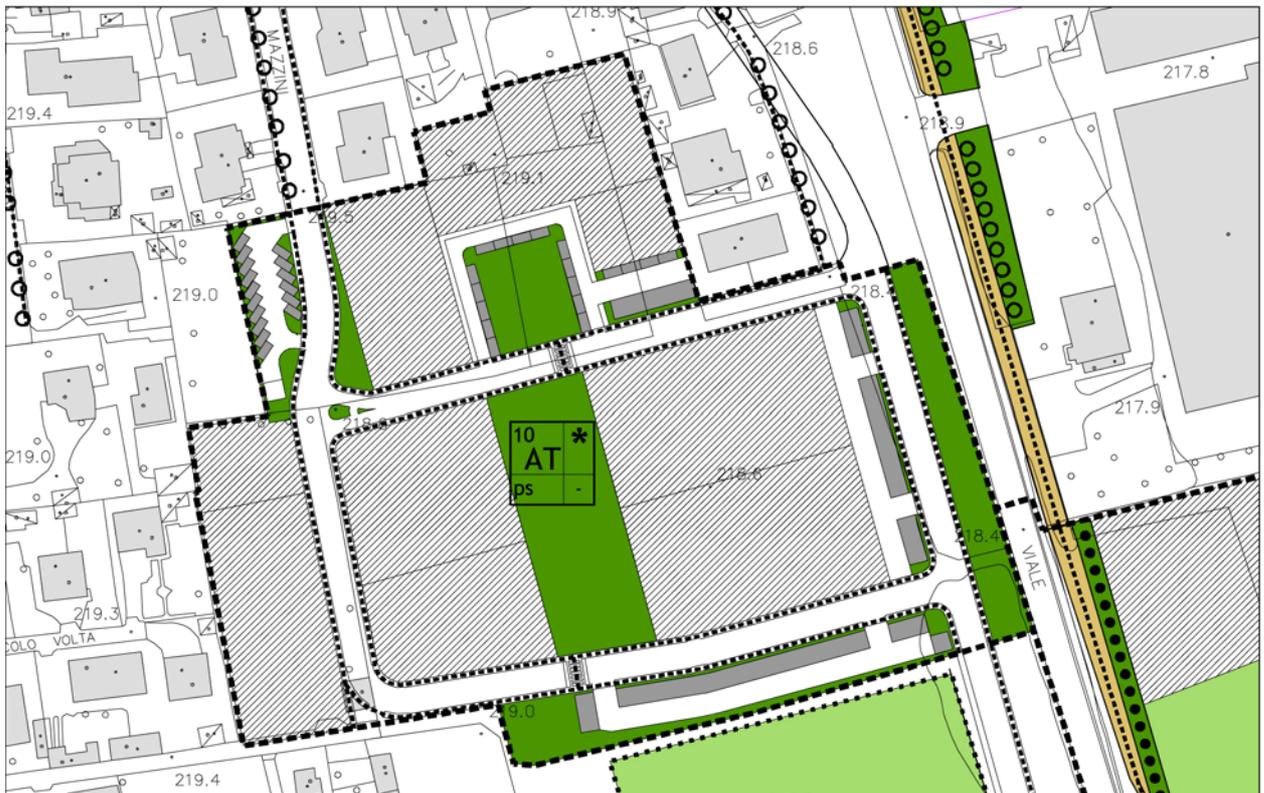
Standards residenziali dimensionati per il comparto: mq. 13.050

La scheda di progetto allegata prescrive il principio insediativi ed individua le sequenze tra spazi aperti ed edificati, gli assi stradali e gli spazi a verde pubblici, gli allineamenti obbligatori. Obbligo di realizzazione della strada di collegamento tra l'Ambito residenziale e la nuova rotonda sulla "Rivierasca" (scheda n. 13 PdS)

Procedura

Piano attuativo particolareggiato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps10 Area loc. Cerro "ex PL res 5"



art.50

ATps12 area via Tasso

Parametri urbanistici

Slp residenziale : compresa l'esistente 1.500,00 mq
Altezza : 2 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni specifiche

Progetto dell'intero comparto e studio di fascia di mitigazione ambientale a delimitazione dell'area di progetto.
Obbligo di recupero naturale della balza posta a sud dell'area di intervento (scheda n. 15 PdS)

Procedura

Permesso di costruire convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps12 Area via Tasso



art.51

ATps13 area via Adda

Parametri urbanistici

Slp residenziale : 350,00 mq di ampliamento dell'esistente
Altezza : 2 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni specifiche

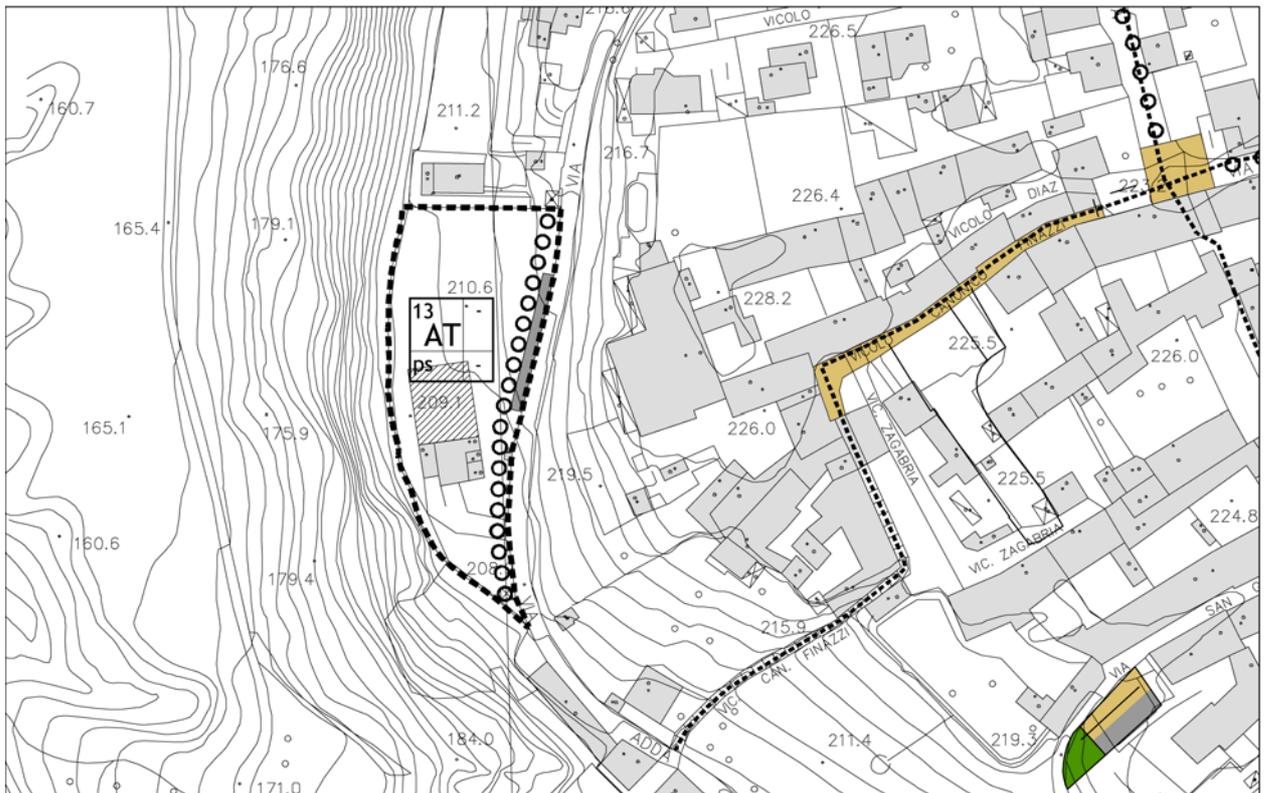
L'ampliamento non potrà concretarsi attraverso un corpo edilizio singolo ma in continuità all'edificio esistente.

Procedura

Permesso di costruire convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'

ATps13 Area via Adda



art.52

ATps14 area via Ginevra sud "ex PL 6"

Parametri urbanistici

Slp produttiva : 16.000,00 mq
Altezza : 9 mt. (art. 9 PdR)
R/C : 60%

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà tener conto dei distacchi minimi previsti nei confronti delle linee elettriche esistenti e della strada produttiva di nuova realizzazione.

Possono essere adottate Unità Minime di Intervento al fine di permettere una più snella procedura di attuazione.

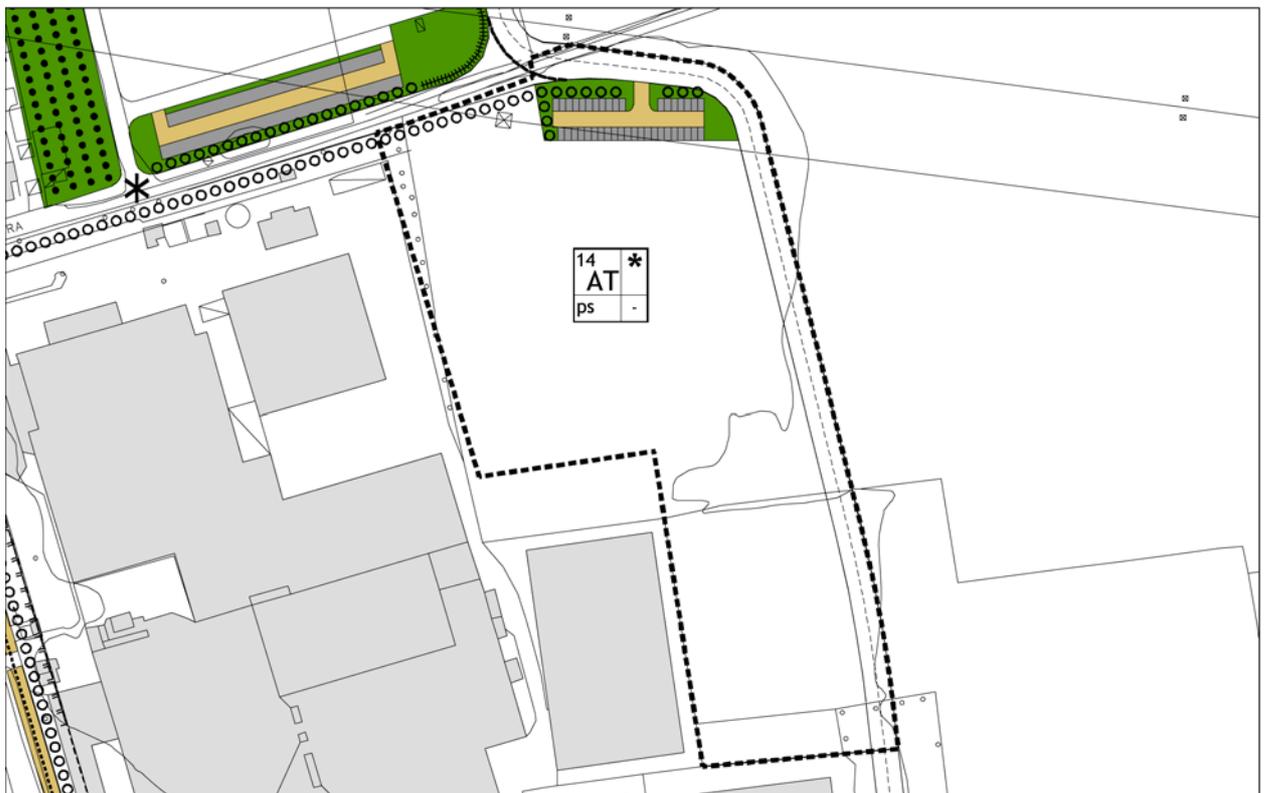
Le Unità Minime possono procedere all'attuazione autonomamente solo dopo aver provveduto a:

- cessione del sedime delle aree interessate dal tronco viario di competenza dell'intero comparto e la realizzazione dei servizi comuni (area a verde e parcheggi) così come definito nella schema grafico.

Procedura

Piano Attuativo/PC convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps14 Area via Ginevra sud "ex PL 6"



Parametri urbanistici

Slp residenziale/comm/terz. : pari alla slp esistente incrementata del 15%
Altezza : 3 piani
R/C : 1/3

Prescrizioni specifiche

Il progetto dovrà tener conto dei distacchi minimi previsti nei confronti delle linee elettriche esistenti.
Miglioramento dell'aspetto architettonico dell'edificio sui fronti strada e arretramento su via Castelrotto e contestuale realizzazione di marciapiede.

Procedura

Permesso di costruire convenzionato

SCHEMA DI INSEDIABILITA'
ATps15 Area Castelrotto



art.54

Aree di atterraggio prioritarie

Sono le aree di proprietà comunale dove è possibile trasferire i diritti edificatori acquisiti o disponibili come residui.

Le aree di atterraggio sono o di proprietà comunale alla data di approvazione del PGT (aree prioritarie) o derivanti da cessioni in conto standard.

Tali aree vengono rese disponibili nel momento in cui l'operatore dimostra la possibilità di edificare la s.l.p. definita per ogni Unità Minima Intervento. Nel caso di presenza contemporanea di più proposte viene preferita quella che garantisce maggior qualità progettuale secondo i seguenti criteri:

- risparmio energetico e bioclimatico
- qualità architettonica
- inserimento di edilizia convenzionata

L'amministrazione comunale può disporre delle aree di atterraggio per edificazioni nel momento in cui lo ritiene opportuno sempre che abbia a disposizione i diritti edificatori necessari all'edificazione. I diritti edificatori di proprietà comunale derivano dalla monetizzazione di aree nell'ambito di piani attuativi.

art.55

AP1 area polo artigianale

All'interno del perimetro dell'ambito AT3 dovrà essere reperita adeguata area di atterraggio AP1.